



RESOLUCIÓN N° 853-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 844-2016/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCON**, representada por su Alcalde Felipe Arakaki Shiapiama, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** respecto del predio de 2 443 841,93 m², ubicado a la altura del km. 43 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 373-2016-A/MDA presentado el 8 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30855-2016), la Municipalidad Distrital de Ancón, representado por su Alcalde Felipe Arakaki Shapiama (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia predial interestatal de “el predio”, con la finalidad – según dice – de ejecutar el Proyecto denominado “Soluciones Ambientales para Lima Norte” (fojas 1 y 2). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia simple del plan conceptual del proyecto: “Soluciones Ambientales para Lima Norte, Distrito de Ancón, Lima – Lima” (fojas 4 al 26); **b)** Acuerdo de Concejo N° 046-2016-MDA del 07 de octubre de 2016, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 27 al 29); **c)** copia simple de la partida N° 12016569 (fojas 30 al 39); **d)** copia simple de la Partida N° 12175370 (fojas 37 al 43); **e)**



copia simple de la Partida N° 12175372 (fojas 44 al 56); **f)** copia simple de la Partida N° 12186050 (fojas 57 al 69); **g)** copia simple de la Partida N° 1215516 (fojas 70 al 82); **h)** copia simple de la Partida N° 12020201 (fojas 83 al 90); **i)** copia simple de la Partida N° 42647683 (fojas 91 al 144); y **j)** Certificado de parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 065-2016/MDA/GDU/SGUCHU, del 04 de noviembre de 2016, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón.

4. Que, el artículo 64° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, prescribe que la transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

5. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando que antecede, tendrán legitimidad para obrar en el presente procedimiento, el Gobierno Local y/o Regional, a quienes se les otorgará la transferencia a título gratuito, o de percibir ingresos deberán entregar el 50% del valor del predio, quedando el 50% restante a su favor.

6. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del “Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades **deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN**, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros.

7. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, modificada con Resolución N° 086-2016/SBN, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro



RESOLUCIÓN N° 853-2016/SBN-DGPE-SDDI

“Reglamento”, TUPA, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad” a través del Informe de Brigada N° 1738-2016/SBN-DGPE-SDDI 24 de noviembre de 2016 (fojas 153 al 163), según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

- 4.1 “El administrado” indica solicitar la transferencia de un área de 230,35 ha, sin embargo desarrolladas las coordenadas UTM WGS84 de la documentación técnica que el mismo adjunta a su solicitud, se obtiene un área gráfica de 244,3776 ha, realizada la transformación al DATUM PSAD56, se obtiene un área gráfica de 244,3842 ha, la cual será materia de la presente evaluación.
- 4.2 “El predio” de un área gráfica de 244,3842 ha (2 443 841,93 m²), se encuentra de la siguiente manera:
- Parcialmente en un área de 344 613,18 m² (representa el 14,10 %), con el predio inscrito a favor del **Ministerio de la Producción**, en la Partida N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 90253.
 - Parcialmente superpuesto en un área de 1 771 387,74 (representa el 72,49 %), con el predio inscrito a favor del **Estado**, en la Partida N° 13409088 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 90249, **afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente**, con la finalidad de ser destinado a Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi”.
 - Y lo que resta de un área de 327 841,01 m² (representa el 13,41 %), con el predio inscrito a favor del **Estado**, en la Partida N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 26225, **afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa - Ejército del Perú**, con la finalidad de que sea destinado al funcionamiento de un campo de tiro y estacionamiento de la División Blindada, de conformidad con lo establecido en la Resolución Suprema N° 449 de fecha 13 de noviembre de 1962. Dicha Partida cuenta con el Título Pendiente N° 01644562 año 2016.
- 4.3 Por otro lado además de la Partida N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con la que “el predio” tiene superposición gráfica (13,41 %), “el administrado” menciona las Partidas N°s 12016569, 12175370, 12175372, 12186050, 12175516 y 12020201 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, realizada la evaluación técnica respecto de estas se detalla lo siguiente:
- Partida N° 12016569 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 40956, con un área inscrita de 617 252,44 m², a favor del **Estado**, parcialmente en un área de 26,40 ha, **afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente**, para que lo destine a Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi” y parcialmente en un área de 33,00 ha, **coafectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente y del Instituto Geofísico del Perú**, para que sea destinado al Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi y al



funcionamiento de diversas áreas de investigación, dicha Partida cuenta con el Título Pendiente N° 2167283-2016.

- Partida N° 12175370 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 41678, con un área inscrita de 26 425,51 m², a favor del **Estado y afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente**, para que lo destine a Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi”.
- Partida N° 12175372 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 41679, con un área inscrita de 466 886,72 m², a favor del **Estado y afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente**, para que lo destine a Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi”.
- Partida N° 12175516 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 41643, con un área inscrita de 3 634 046,74 m², a favor del **Estado y afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente**, con la finalidad de ser destinado a Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi”.
- Partida N° 12020201 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 40939, con un área inscrita de 236 234,16 m², a favor del **Estado** y coafectado en uso en un área de 11,06 ha, a favor del **Ministerio del Ambiente y del Instituto Geofísico del Perú**, para que sea destinado al Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi y al funcionamiento de diversas áreas de investigación, dicha Partida cuenta con el Título Pendiente N° 2167283-2016.

De la evaluación técnica también se desprende que los ámbitos inscritos en las Partidas antes detalladas, no se relacionan gráficamente con “el predio”, según las coordenadas del Plano presentado por “el administrado”. Por otro lado respecto de los CUS N° 40956 y 40939, mediante la Resolución N° 860-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre de 2016, se acepta la **renuncia a la coafectación en uso formulada por el Instituto Geofísico del Perú**, respecto de las áreas de 75,02 ha, 33,00 ha (CUS N° 40956) y 11,06 ha (CUS N° 40939), así como la **ampliación de plazo de la afectación en uso**, otorgada al **Ministerio del Ambiente** en dichas áreas para que se continúe ejecutando y funcione el Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi”, acto el cual aún no se encuentra inscrito.

- Partida N° 12186050 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 41641 (cancelado), ha sido cerrada por independizarse en su totalidad.
- 4.4 Asimismo el ámbito de “el predio”, superpuesto con el predio inscrito en la Partida N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, fue materia de opinión favorable para la extinción de la afectación en uso y transferencia a favor del Ministerio de Defensa – Ejército de Perú, acto que obra en el expediente N° 1190-2014/SBNSSDI. Por otro lado “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto con el ámbito materia de subasta pública que obra en expediente N° 578-2016/SBNSDDI, el cual se encuentra pendiente.

(...)."

12. Que, en atención a lo señalado en el Informe descrito en el considerando precedente y de la revisión de las partidas registrales ha quedado demostrado lo siguiente:

a) **Respecto a la evaluación técnica de los planos presentados por “la Municipalidad”**

De la evaluación de los planos presentados por “la municipalidad” y de la revisión de las partidas registrales N° 42647683, 13409092 y 13409088 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, se concluyó lo siguiente:

- 344 613,18 m², que representa el 14,10% de “el predio” se superpone con el área inscrita a favor del Ministerio de la Producción en la Partida N° 13409092, en merito de la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI del



RESOLUCIÓN N° 853-2016/SBN-DGPE-SDDI

6 de febrero de 2016 (fojas 164 al 167), según la cual, entre otros, aprueba la transferencia predial a su favor para la ejecución del proyecto denominado "Parque Industrial de Ancón".

- 1 771 387,74 m², que representa el 72,49% de "el predio", se superpone con el área inscrita a favor del Estado en la Partida N° 13409088 la cual se encuentra afectada en uso a favor del Ministerio del Ambiente, en merito de Resolución N° 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2016, modificada con Resolución N° 243-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2011, para que sea destinada al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi", por un periodo indeterminado (fojas 168 al 171); el cual constituye un bien de dominio público, intangibles, inalienables e imprescriptibles, de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26664¹.
- 327 841,01 m², que representa el 13,41% de "el predio", se superpone con el área inscrita en la Partida N° 42647683, la cual se encuentra afectada en uso a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, en merito de la Resolución N° 052-2010/SBN-GO-JAD del 23 de marzo de 2010, para que sea destinada a zona de entrenamiento de personal naval de la Escuela de Infantería de la Marina y Polígono (fojas 172 y 173).

En virtud de lo expuesto, se concluye de la evaluación de los planos y partidas registrales, respecto de "el predio" lo siguiente: i) 14,10% de "el predio" fue transferido por esta Superintendencia a favor del Ministerio de la Producción; ii) 72,49% de "el predio" se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para que sea destinado al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi", bien de dominio público, intangible e inalienable; y iii) 13,41% de "el predio" se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa; razones por las cuales "el predio" no constituye un bien de libre disponibilidad, por lo cual su solicitud deviene en improcedente.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, en la solicitud presentada por "la Municipalidad", ésta peticiona la transferencia de las áreas inscritas en las partidas registrales Nros 12016569, 12175370, 12175372, 12175516 y 12186050 (fojas 174 al 207), las cuales son distintas a las indicadas en el considerando que antecede. No obstante ello, se advierte de la revisión técnica de las indicadas partidas Nros 12016569, 12175370, 12175372, 12175516, en éstas se encuentran inscritas diversas afectaciones en uso, actos de administración que impiden su libre disponibilidad; así como que la partida N° 12186050 (fojas 200 al 207) se encuentra cerrada registralmente.

¹ Dictan disposiciones referidas a la administración de las áreas verdes de uso público

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444 y los Informes Técnico legales N° 1006, 1007 y 1008-2016/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL ANCON**, representado por el Alcalde Felipe Arakaki Shapiama por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.2.8



[Handwritten signature]
ABOS, Carlos Rodríguez Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES